

04/05/2026

י"ז אייר תשפ"ו

פרוטוקול דיון - ועדת משנה לתכנון ובניה - רישוי עסקים

ישיבה: 17-26-0007 תאריך: 29/04/2026 שעה: 10:00
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:22
 בנוכחות החברים: חן אריאלי, אלחנן זבולון, נוי אלראי שניצר, דייבי דיסטניק, עו"ד, מאיה נורי שקד, עו"ד

אישור פרוטוקול
 פרוטוקול 17-26-0006 מתאריך 25/03/2026

#	תיק רישוי	בקשה	תיק בניין	כתובת העסק	שם המבקש (בעל העסק)	מהות הבקשה	עמוד
1	10763	25-1806	0009-030	הכרמל 30	הרצל ביבי	מרכול	1
2	15457	26-0198	0691-029	נחל איילון 31	חניוני ממן בע"מ	חניון בשטח פתוח ששטחו 686 מ"ר ל-28 כלי רכב	3
3	65598	25-1455	0010-016	מונטיפיורי 16	שון כהן	בית מלון, בית אוכל	5
4	71258	25-1623	0191-030	שלמה המלך 30	שיינינג פיפל בע"מ	אחסנה	7

פרוטוקול דיון - ועדת משנה לתכנון ובניה - רישוי עסקים

ישיבה: 17-26-0007 תאריך: 29/04/2026 שעה: 10:00
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:22
 בנוכחות החברים: חן אריאלי, אלחנן זבולון, נוי אלראי שניצר, דייבי דישטניק, עו"ד, מאיה נורי שקד, עו"ד

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	נוי אלראי שניצר	חברת מועצה	
	דייבי דישטניק, עו"ד	חבר מועצה	
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה	
נציגים בעלי דעה מייעצת	אביגדור פרויד	משקיף מטעם ארגון הקבלנים והבונים מחוז ת"א והמרכז	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העיריה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה	
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	המשנה לראש העירייה	
	חיים מאיר גורן	סגן ראש העירייה	
	אמיר בדראן, עו"ד	חבר מועצה	

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	קרני פנינה גנוסר	עוזרת למח וסגן ראש העירייה	
	הגר גנין, עו"ד	עוזרת ראשית ליועמש	
	רעיה גוטלויבר	מנהלת תחום בכירה רישוי הנדסי לעסקים	
	שם משולם	בוחן תוכניות בכיר לרישוי עסקים	
	יובל פלג	מנהל תחום בכיר עסקי לילה	
	פאדי דאוד	בוחן תוכניות בכיר לרישוי עסקים	
	לירון כלימי	ממונה אכיפה רישוי ותביעות	

מרכז הועדה:	שם	תיאור	הערה
	מירי אהרון	מרכזת ועדות רעס לשח ופרגודים	

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר תיק רישוי	10763	מספר בקשה מקוונת	35455	תאריך הגשה	30/12/2025
מהות העסק	מרכול	קומה	קרקע	שם העסק	193.60
ניצת הדובדבן	שטח העסק				

כתובת	הכרמל 30	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	7002/50, 6919/8	תיק בניין	0009-030

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	הרצל ביבי	הכרמל 30, תל אביב - יפו 6560343
בעל זכות בנכס	רמי נחום נפשי	ת.ד. 5785, תל מונד
עורך ראשי	תומר בן דור	שד בן צבי 28, רמת גן
מתכנן שלד	עלאא עדוי	ת.ד. 1525, טורעאן 1695000

מהות הבקשה: (שם משולם)
שימוש חורג ממגורים (בעורף) ומרפסת בהיתר ומסככה (בחזית) שלא נמצא לגביה היתר למרכול בקומת קרקע בשטח של 193.6 מ"ר.

תיאור המבנה:
קיים מבנה דו קומתי המכיל: בקומת קרקע-2 חנויות בחזית ומגורים בעורף, בקומה עליונה-מגורים עפ"י היתר בנייה מס' 1110 מיום 10.1.51. יש לציין כי קיימת סגירת מרפסת בעורף וסככה בחזית שלא נמצא עבורם היתר בנייה בתיק בניין.

הערות המהנדס:
עסק קיים מ-2014 ופעל בשימוש חורג עד 31.12.21. לאחר בדיקה מול אגף הנכסים, העסק אינו פולש לתחום דרך. השימוש המבוקש תואם את מדיניות שימושי מסחר ועסקי אוכל, שוק הכרמל וכרם התימנים תא/מק/9153 מיום 10.9.25. חישוב מקומות חניה: דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).

מידע תכנוני:
העסק המבוקש כלול בשני יעודים שונים, להלן הפרוט: גוש 7002 חלק מחלקה 50 (מגרש 2170) בייעוד מבנים ומוסדות ציבור (מגרש 613) עפ"י תוכנית 3888 - "שוק הכרמל". גוש 6919 חלקה 8 בייעוד אזור לתכנון בעתיד עפ"י תוכנית 1200, שימושים מותרים יהיו עפ"י תוכנית 44. שימוש למרכול תואם לתכליות המותרות עפ"י תוכנית 3888 ותוכנית 44. יש לציין כי בגוש 7002 חלקה 50 - נדרש תאום עם נ.ת.ע.

פרסום:
בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 22/12/2025.
מבקשים היתר לצמיתות.

חו"ד נותני אישור

חו"ד איכות הסביבה מיום 27.1.26:

לרשות לאיכה"ס אין התנגדות לבקשה של העסק לשימוש חורג.

חו"ד פיקוח עירוני מיום 19.1.26:

בבדיקה שנערכה מול מערכת משל"ט / אכיפה – ללא פניות או אכיפה כנגד העסק.
הפניה נכונה לרבעון אחרון.

חו"ד מוקד 106 מיום 19.1.26:

לאחר בדיקה במערכת מוקד ברחוב הכרמל 30 בטווח 1.1.25 עד 19.1.26, אותרה פניה 1 בנושא רעש.

אגף הנכסים מיום 30.9.25:

אין מניעה מצד אגף הנכסים לאשר הבקשה .

פיקוח על הבניה מיום 8.1.26:

- בכתובת הנ"ל נערכה בדיקה ונמצא כי:
1. בתיק הבניין הסרוק לא אותר היתר בנייה מלא המעיד על השימוש המותר בנכס נשוא הבקשה.
 2. לא אותרו תביעות ו/או צווי הריסה פעילים ביחס לבקשה.
 3. נכון למועד כתיבת שורות אלו אין סימנים לביצוע אכיפה חדשה במקום.

המחלקה הפלילית מיום 22.1.26:

אין הליכים פעילים.

חו"ד נת"ע מיום 13.11.25:

1. הבקשה שבנדון גובלת בתוואי קו המטרו M2 על- פי תת"ל 102 , שאושרה ע"י הממשלה ביום 30/04/24 .
2. הבקשה הינה עבור שימוש חורג ממגורים לשימוש למרכול לתקופה של 5 שנים. העסק קיים ומבוקש אישור מחדש. הבקשה לא כוללת תוספת בינוי וללא שינויים בחזית.
3. להלן התייחסותנו לבקשה:
 - 3.1 בסמוך למקרקעין יבוצעו עבודות בתת הקרקע להקמת מנהרות ומסילות קו המטרו.
 - 3.2 נבקש להבהיר במסגרת ההתייחסות לבקשה דנן, כי יבוצעו בסמוך למיקום הבקשה עבודות שונות להקמת מנהרות המטרו מכוח תת"ל / 102 המאושרת , על כל המשתמע מכך. לא תהיה לנת"ע ו/ או מי מטעמה כל אחריות ו/או חבות כלפיה ם ו/או כלפי מי מטעמם בקשר עם מושא הבקשה.
 4. יש לרשום תנאים בהיתר המילולי כדלקמן :
 - 4.1 . לא יותר כל בינוי ו/או שימוש, זמני או קבוע, בתחום התת"ל ולא תותר הקמת כל תשתיות, גידור, דיפון וכיוצ"ב בתחום תת"ל 102 (אלא בתיאום ואישור נת"ע).
 5. בכפוף לאמור לעיל, אין לנת"ע התנגדות להמשך קידום הבקשה.
 6. תוקפו של אישור זה יהיה רלוונטי לתקופה של עד 18 חודשים ממועד מכתב זה. אם לא ניתן היתר בפרק הזמן הנקוב , או שנערך שינוי כלשהו בבקשה שחל על שטח תכניות המטרו, לא יראו באישור זה כתקף ויש לתאם את התכנון המבוקש עם הגורם המוסמך לעניין המטרו.

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	אסף קוסטיקה, עו"ד - שדרות שאול המלך 4, תל אביב - יפו 6473303	-אין לאפשר שימוש חורג בעת שהעסק השתלט על המדרכה הציבורית בצד המזרחי של רחוב הכרמל. -הח"מ מבעלי הבניין בכרמל 28 והתנהלות העסק לא מאפשרת כניסה סבירה לבניין בכרמל 28 ומונעת מעבר עגלות. -כל עוד קיימת בניה בלתי חוקית בעסק (הכוללת קירוי שטח המדרכה הציבורית וסיפוחו לעסק) אין לתת היתר בניה לפי חוק.

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	-החלק הציבורי שבשימוש העסק אינו בצד המזרחי אלא בצד הצפון מערבי. - קיימת חוות דעת פיקוח על הבנייה, מחלקה פלילית. -התקבל אישור אגף הנכסים (בעלי הנכס של החלק הציבורי). -ע"פ החלטת וועדת ערר מיום 22.1.26, מדובר בחריגות בניה קלות בלבד (זוטי דברים) ולכן "אין מקום לנהל בגין הליך לפי חוק התכנון והבניה בשל העדר עניין לציבור בניהול הליך פלילי" ו/או, כי מדובר בבניה ישנה ובמבנה ישן אשר "לא ניתן - או שאין כל כוונה - לנהל בגין העדר ההיתר הליך לפי חוק התכנון והבניה".	

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

ההחלטה: החלטה מספר: 2 ועדה מייעצת מספר 0002-26-15 מתאריך 27/01/2026
--

הועדה ממליצה להעביר לוועדת התנגדויות. ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלוייבר, מירי אהרון, מאור ורניק.
--

תיאור הדין צוות התנגדויות

המתנגדים: (אסף קוסטיקה עו"ד)

אסף קוסטיקה עו"ד- אין לי בעיה עם ניצת הדובדבן, אני לקוח שלהם, מאוד אוהב אותם. יש לי דירות בבניין הסמוך, אי אפשר להכנס לבניין מהסיבה שבנו את העסק על המדרכה. שלחתי וידאו כדי שהוועדה תראה. לרוב אני מייצג עסקים, גם עסקים כאלה, אני לא מתנגד לבקשות לשימוש חורג, זו לא האג'נדה שלי, הפוך. אני לא יכול להכנס לבניין שלי שנמצא בכרמל 28, הראו את זה בסרטון. לא יכול להיות שעסק שמבקש שימוש חורג בנוי בצורה בלתי חוקית על המדרכה. שימוש חורג זו בקשה להיתר בניה. העמודים זה ניצת הדובדבן, הסגירה שלהם. יש מדרגה אי אפשר להיכנס עם עגלה. זה שטח המדרכה, החנויות אמורות להיות מופרדות מהבאסטות. זו מדרכה ציבורית. הבאסטה סגורה, איך זה שלהם?

אני לא גר שם אבל אני גר לא רחוק. אני נמצא שם המון. יש מצד שמאל את ניצת הדובדבן, הפירות והעמוד מצד שמאל שייכים להם. הבאסטה ממול לא שייכת להם, היא חוסמת את הכניסה ללא קשר, שייכת לאדם בשם דוד גרא שלא מבקש רישיון. שנים אני מבקש מהעירייה לאכוף, גם שלחתי מכתבים לאגף הפיקוח אף ואחד לא אוכף. בין הבאסטות לבניין יש מדרכה ציבורית רגילה, זה תב"ע, זה חוק, לא יכול להיות שעסק בנוי על מדרכה ומבקש שימוש חורג. אני לא נגד, זה לא שאני לא רוצה את הסופר אבל צריך כניסה לבניין. בגלל העמודים והמדרכה של ניצת הדובדבן, אני לא יכול לפנות ימינה, נניח שהבאסטה היא חוקית. שמאלה אני יכול לפנות, יש לי את החנות הראשונה מימין, יש לי שם דיירת מוגנת. החנות מופרדת מהדוכנים הקדמיים, יש מעבר. אם מישהו חסם את המדרכה באופן לא חוקי זה טיעון כלפיי? אני מראה לך את החנות שלי שהמדרכה שם פנויה, זו החנות היחידה בבניין שהיא בבעלותי והיא פנויה לחלוטין אבל כל השאר חסום. יש לי דיירים עם עגלה עם תינוקות הם לא יכולים להכנס. אתם לא אוכפים. בסוף אתם וועדת משנה של וועדה מקומית לתכנון ובניה, אחראים על הדבר הזה, אני לא מתריס אף אחד, יש עובדה מציאותית. עיריית ת"א לא אוכפת ובנו על המדרכות חנויות, אז אתם נותנים שימוש חורג? אם יישרו את השטח ויתנו לעבור הכל בסדר.

כל השטח שלכם מוגבה מהקרקע. איזה מעברים? תראה לי שעגלה יכולה לעבור. בסוף זו דיירת שלי עם תינוק שלא יכולה לעבור. כל השטח שלהם מוגבה, יושבים על פלטת בטון.

המבקשים: (עופר דרורי, תומר בן דור)

עופר דרורי- אלו לא הקרטונים שלנו אלא של הבאסטה של שרי, היא זו שחוסמת את הכניסה לבניין. לנו יש עגלת קרטונים ייעודית בצד של המאפיה. הקרטונים שלנו מפורקים.
תומר בן דור- ע"פ הבקשה שלנו, כל המעבר הזה פתוח. אנחנו יצרנו מעברים ע"פ דרישת העירייה. הפקח שלכם מדד ובדק.
זו כמו הפלטת בטון הזו, זה הקו דוכנים הישן שנבנה.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1
צוות התנגדויות מספר 0001-26-16 מתאריך 13/04/2026

הועדה ממליצה לדחות את ההתנגדות ולאשר הבקשה לשימוש חורג ממגורים (בעורף) ומרפסת בהיתר ומסככה (בחזית) שלא נמצא לגביה היתר למרכול בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2031, שכן המטרד העיקרי, כפי שהוצג על ידי המתנגד, מתייחסת לחסימת מעבר שלא שייכת לעסק הנדון.

הועדה מציינת כי על בעל העסק להשאיר מעבר פנוי להולכי רגל בשטח המדרכה בכל שעות היום, כפי שנטען בהתנגדויות.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

לאחר דיון בוועדת התנגדויות המלצה לדחות את ההתנגדות ולאשר הבקשה לשימוש חורג ממגורים (בעורף) ומרפסת בהיתר ומסככה (בחזית) שלא נמצא לגביה היתר למרכול בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2031, שכן המטרד העיקרי, כפי שהוצג על ידי המתנגד, מתייחסת לחסימת מעבר שלא שייכת לעסק הנדון.

הועדה מציינת כי על בעל העסק להשאיר מעבר פנוי להולכי רגל בשטח המדרכה בכל שעות היום, כפי שנטען בהתנגדויות.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 29/04/2026:

רעיה גוטליבר- מרכול. היה בדיון בוועדת התנגדויות. שימוש חורג ממגורים (בעורף) ומרפסת בהיתר ומסככה (בחזית). המלצה לאשר את הבקשה ל-5 שנים עד 31.12.2031. המטרד העיקרי כפי שהוצג בוועדת התנגדויות ע"י המתנגד, מתייחס לחסימת המעבר בחזית, לכן על בעל העסק להשאיר מעבר פנוי להולכי רגל בשטח המדרכה בכל שעות היום.

חן אריאלי- לאחר ששמענו את ההתנגדויות, אנו דוחים את ההתנגדות ומאשרים את הבקשה לשימוש חורג ל-5 שנים. אני זוכרת שאמרנו בהתנגדויות שצריך גם לשלוח לשם פיקוח.

יובל פלג- דיברתי עם אגף הנכסים, הם יצאו לשם ובדקו.

ההחלטה: החלטה מספר: 1
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-26-17 מתאריך 29/04/2026

לקבל המלצת צוות ההתנגדויות לדחות את ההתנגדות ולאשר הבקשה לשימוש חורג ממגורים (בעורף) ומרפסת בהיתר ומסככה (בחזית) שלא נמצא לגביה היתר למרכול בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2031, שכן המטרד העיקרי, כפי שהוצג על ידי המתנגד, מתייחסת לחסימת מעבר שלא שייכת לעסק הנדון.

הועדה מציינת כי על בעל העסק להשאיר מעבר פנוי להולכי רגל בשטח המדרכה בכל שעות היום, כפי שנטען בהתנגדויות.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר תיק רישוי	15457	מספר בקשה מקוונת	36325	תאריך הגשה	01/03/2026
מהות העסק	חניון בשטח פתוח ששטחו 686 מ"ר ל-28 כלי רכב				
שם העסק	חניון החומה				
				קומה	קרקע
				שטח העסק	686.32

כתובת	נחל איילון 31, נחל איילון 33, חומה ומגדל 28,			שכונה	מונטיפיורי
גוש/חלקה	7067/1			תיק בניין	0691-029
	חומה ומגדל 30				

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חניוני ממן בע"מ	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 22260
בעל זכות בנכס	יצחק גטניו	ת.ד. 69360, תל אביב - יפו 69360
בעל זכות בנכס	יוסף פרחי	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 22260
בעל זכות בנכס	טליה בן טובים	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 22260
בעל זכות בנכס	אודליה פיזנטי	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 22260
מורשה חתימה מטעם המבקש	מאיר ביניאשוילי	ת.ד. 22260, ראשון לציון 22260
עורך ראשי	ורדה חייט	אפרסק 3, אשדוד 7709102
מתכנן שלד	רוברט בנדרסקי	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 22260

מהות הבקשה: (שם משולם)
שימוש חורג לתכנית ממגרש ריק לחניון לא מקורה בשטח של 686 מ"ר.

תיאור המבנה:
קיים מגרש ריק. למגרש לא נמצא היתר בנייה בתיק הבניין.
מבדיקה במערכת רישוי בנייה לא מקודמת בקשה להיתר בנייה במגרש הנ"ל.

הערות המהנדס:
משנת 1985 פעלו במקום עסקי מכירת חלקי חילוף וחניונים תחת בעלויות שונות ברישיון.
ב-1999 הוחלפו הבעלים וביקשו חניון שפעל ברישיון עד 31.12.21.
ב-19.7.22 התקבל מכתב דרישה להקפאת התיק בין התאריכים לתקופה של בין 1.7.22 ועד ל-30.4.24 מאחר והחניון הינו תפעולי ולא חניון בתשלום. הבקשה הוקפאה.
כעת מבקשים היתר לשימוש חורג לחניון בתשלום.

מידע תכנוני:

חלקה 1 בגוש 7067 מחולקת למגרשי בני ביעודים שונים. בהתאם למפת המדידה המצורפת לבקשה, המבוקש נמצא בתחום מגרש 2164 בייעוד אזור לתכנון בעתיד עפ"י תוכנית 1205, התוכנית אושרת למתן תוקף בתאריך 19/04/1973. סעיף 6 - שטח לתכנון בעתיד: הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה ושימוש בשטח זה אם יתברר לה שהקמת המבנה ו/או השימוש לא יפריעו לביצוע תכנית זו. לשטח זה תכין הועדה המקומית תכנית מפורטת שתקבע את האזורים ושימושי הקרקע ותגישה לועדה המחוזית תוך שנה אחת מיום אשר התכנית שימוש לחניון אינו תואם לתכליות ולהוראות תוכנית 1205. השימוש המבוקש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתוכנית כפוף לסעיף 149 לחוק.

פרסום:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות
מבקשים היתר ל-10 שנים

חו"ד נותני אישור:**חו"ד פיקוח עירוני מיום 15.4.26:**

ללא תלונות או מטרדים מהעסק.

חו"ד מוקד 106 מיום 19.4.26:

לאחר בדיקה ברחוב נחל איילון 31 בטווח התאריכים 1.7.25 עד 19.4.26, לא אותרו הודעות מוקד בנושא.

חו"ד אגף התנועה מיום 13.1.26:

התקבל אישור.

חו"ד צוות תכנון מיום 20.4.26:

המלצה לאשר את הבקשה לחניון לא מקורה עד 31/12/27.
בסוף התקופה יש לפנות שוב לצוות התכנון לצורך הארכת הבקשה לשימוש חורג לשנה נוספת.

ההחלטה: החלטה מספר: 1

ועדה מייעצת מספר 15-26-0005 מתאריך 15/04/2026

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית וממגרש פתוח לחניון לא מקורה, עד ליום 31.12.2027, בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג לצורך בחינה באם ניתן לאשר עד ליום 31.12.2028.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, מירי אהרון, לובה דבוייריס, שם משולם, דניאלה סולה, פאדי דאוד, דניאל שרון.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית וממגרש פתוח לחניון לא מקורה, עד ליום 31.12.2027, בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג לצורך בחינה באם ניתן לאשר עד ליום 31.12.2028.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 29/04/2026:

עמ' 8

מידע: 25-01070 רישוי: 26-0198 ת.רישוי עסק: 15457

רעיה גוטלויבר- חניון פרטי בשטח 686 מ"ר. ממגרש ריק לחניון. המלצה לאשר כמו כל החניונים לשנה עד 31.12.2027 ובסוף התקופה לבחון אפשרות להאריך לשנה נוספת ללא הגשת בקשה חדשה. קיימת חו"ד צוות תכנון. יש לפנות שוב לצוות תכנון לבחינת הבקשה לשנה נוספת.

חן אריאלי- מאשרים את הבקשה לשימוש חורג לשנה+שנה.

ההחלטה: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0007 מתאריך 29/04/2026:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית וממגרש פתוח לחניון לא מקורה, עד ליום 31.12.2027, בסוף התקופה הבקשה תובא לדין בוועדה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג לצורך בחינה באם ניתן לאשר עד ליום 31.12.2028.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר תיק רישוי	65598	מספר בקשה מקוונת	35438	תאריך הגשה	18/09/2025
מהות העסק	בית מלון, בית אוכל	קומה	3	שטח העסק	323.00
שם העסק	מלון מונטיפיורי 16				

כתובת	מונטיפיורי 16	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	6920/42	תיק בניין	0010-016

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שון כהן	אריק לביא 14, נתניה 4266117
בעל זכות בנכס	צבי קריצר	מונטיפיורי 16, תל אביב - יפו 2226054
בעל זכות בנכס	רפאל אפשטיין	מונטיפיורי 16, תל אביב - יפו 6516403
עורך ראשי	ורדה חייט	אפרסק 3, אשדוד 7709102
מתכנן שלד	רוברט בנדרסקי	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 22260

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג ממגורים בהיתר לבית מלון (10 חדרים) + בית אוכל בכל הבניין בשטח של 278 מ"ר ומתכנית לחצר אחורית לא מקורה (חצר לעישון) בשטח של 45 מ"ר.
סה"כ שטח 323 מ"ר.

תיאור המבנה:

גוש 6920 חלקה 42.
המבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית בחזית הבניין ודירה עורפית עפ"י היתר בניה מילולי מס' 774 מ-4.8.1937.
לא נמצא בתיק בניין תכנית מאושרת להיתר בניה.

הערות המהנדס:

העסק מתנהל במקום משנת-2017 עם רישיון לשימוש חורג עד-31/12/2020.
לפני זה משנת-2013 במקום התנהל בית מלון אחר עם רישיון לשימוש חורג משנת-2017.
יש לציין שבתיק בנין נמצא תכנית סניטרית מאושרת מס' 517 מ-09/12/1992 לעסק של אחסנה ומכירת אריגים שהתנהל בכל שטח הבנין (רש' 12794).
דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).

עמ' 10

מידע: 25-00214 רישוי: 25-1455 ת.רישוי עסק: 65598

מידע טכנוני:

המגרש כלול בייעוד אזור לתכנון בעתיד ע"פ תכנית 1200. בתכנית 1200 סעיף 12 - שטח לתכנון בעתיד: לא תורשה כל בניה בשטח זה לפני אשור תכנית מפורטת ותכנית בנוי מיוחדת, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה בשטח זה אם יתברר שהקמת המבנה המבוקש לא תפריע לתכנון בעתיד. שימוש חורג לבית מלון שמספר החדרים קטן מ-100 כולל בית אוכל להגשת תה וקפה, מאפים וכריכים מוכנים לרבות צריכת משקאות משכרים כלול ברשימת השימושים המותרים ע"פ תכנית 44, בייעוד אזור מסחרי 1 לפי תכנית 45. בתיק הבניין נמצא היתר מס' 774 מתאריך 4.8.1937 לבניין בן 3 קומות: בקומה א' 2 חנויות עם יציעים ונוסף יח"ד, ועוד 2 קומות עם 2 יח"ד בכל קומה. השימוש מהווה שימוש חורג להיתר.

הבהרה לתיק מידע מס' 25-00214 מיום 25.9.25:

שימוש בחצר האחורית לא תואם להוראות התכנית ומהווה שימוש חורג לתכנית.

פרסום:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 07/09/2025
מבקשים היתר לצמיתות.

חו"ד נותני אישור:

הרשות לאיכות הסביבה מיום 15.4.26:

לרשות לאיכה"ס אין התנגדות לבקשה של העסק לשימוש חורג.

פיקוח עירוני מיום 27.3.26:

ללא תלונות או מטרדים מהעסק.

מוקד 106 מיום 26.3.26:

לאחר בדיקה במערכת מוקד ברחוב מונטפיורי 16 בטווח התאריכים 1.6.25 עד 26.3.26 נמצא:
מפגע עשן או ריח – הודעה 1
בית עסק ציוד עד המדרכה – הודעה 1
בית עסק השלכת אשפה למיכל בניין מגורים -הודעה 1.

חו"ד פיקוח על הבניה מיום 24.3.26:

במערכת הפיקוח לא קיימת תביעה משפטית או כוונה להתחיל בהליך משפטי נכון לרגע זה.

חו"ד המחלקה הפלילית מיום 15.10.25:

לא קיים הליך בכתובת בנ"ל.

חו"ד צוות תכנון מיום 19.4.26:

אין התנגדות לשימוש המבוקש.

ההחלטה: החלטה מספר: 4
ועדה מייעצת מספר 15-25-0006 מתאריך 15/10/2025

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג ממגורים בהיתר לעסק של בית מלון + בית אוכל בכל הבניין ומתכנית לחצר אחורית לא מקורה (חצר לעישון), עד ליום 31.12.2035.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, אילנה בורבן, שם משולם, פאדי דאוד, דניאל שרון.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

לאשר הבקשה לשימוש חורג ממגורים בהיתר לעסק של בית מלון + בית אוכל בכל הבניין ומתכנית לחצר אחורית לא מקורה (חצר לעישון), עד ליום 31.12.2035.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 29/04/2026:

רעיה גוטלויבר- המלון קיים במקום משנת 2013. עד 2020 היה ברישיון. מדובר בשימוש חורג להיתר והחצר בשטח 45 מ"ר מהווה שימוש חורג מתוכנית. נעשה פרסום לצמיתות, המלצה לאשר ל-10 שנים עד 31.12.2035.

חן אריאלי- מאשרים את הבקשה עד 31.12.2035.

ההחלטה: החלטה מספר: 3
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0007 מתאריך 29/04/2026:

לאשר הבקשה לשימוש חורג ממגורים בהיתר לעסק של בית מלון + בית אוכל בכל הבניין ומתכנית לחצר אחורית לא מקורה (חצר לעישון), עד ליום 31.12.2035.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר תיק רישוי	71258	מספר בקשה מקוונת	35154	תאריך הגשה	06/11/2025
מהות העסק	אחסנה	קומה	קרקע	שטח העסק	29.35
שם העסק	שיין				

כתובת	שלמה המלך 30	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	6903/130	תיק בניין	0191-030

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שיינינג פילפ בע"מ	שלמה המלך 38, תל אביב - יפו 6437827
בעל זכות בנכס	אליהוד יערי	סמטת טאגור 40, תל אביב - יפו 6920342
מורשה חתימה מטעם המבקש	שלמה אפריאט	שלמה המלך 38, תל אביב - יפו 6437827
עורך ראשי	לוי יפעה	שד סיני 21, חיפה 3433208
מתכנן שלד	ערן סויקה	החשמל 8, עפולה 1827108

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג ממגורים בהיתר למחסן בקומת הקרקע בשטח של 29.35 מ"ר (המחסן משמש למסעדה ברחוב שלמה המלך 38 רש' 372).

תיאור המבנה:

גוש 6903 חלקה 130.
הבניין בן 4 קומות המיועד למגורים על פי היתר בניה משנת-1935 ותמונות GIS.
בתיק הבניין נמצא היתר בניה לשימוש חורג מס' 3/158 מ-30/08/1990 לתקופה של 10 שנים ממגורים ומשרד בקומת קרקע בחלק האחורי של המבנה.

הערות המהנדס:

העסק מתנהל במקום הנ"ל משנת-2023.
כלל הדירה משמשת לעסקים.
חישוב מקומות חניה: דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).

מידע טכנוני:

החלקה בייעוד אזור מגורים א' עפ"י תוכנית 58. המבנה נכלל ברשימת המבנים לשימור - שימור בנלאומי - עפ"י תוכנית השימור 22650. שימוש למחסן בקומת הקרקע לעסק ברחוב שלמה המלך 38 אינו תואם לרשימת השימושים המותרים עפ"י תוכנית 58. השימוש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתוכנית כפוף לסעיף 149 לחוק.

פרסום:

בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 19/08/2025.
מבקשים היתר ל5 שנים.

חו"ד נותני אישור

חו"ד איכות הסביבה מיום 23.2.26:

לרשות לאיכה"ס אין התנגדות לבקשה של העסק לשימוש חורג.

חו"ד פיקוח עירוני מיום 29.12.25:

ללא תלונות או מטרדים מהעסק.

חו"ד מוקד 106 מיום 1.1.26:

לאחר בדיקה במערכת מוקד 1.6.25 עד 31.12.25 ברחוב שלמה המלך 30, לא נמצאו פניות רלוונטיות.

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	יעקב שוורצמן - סבידור מנחם 78א, נתניה 4265578	אני בעלים של דירת מגורים ברח' שלמה המלך 32, קומת קרקע, הצד הדרומי, הגובל בבית מס' 30. חלון בתי מרוחק 3 מטר מבית מס' 30. מבקש לראות תכניות הקשורות ההיתר, לא הצלחתי לראותם להורידם מהאתר של העיריה אם מדובר באחסון בקומת הקרקע של בית מס' 30 ו או הצמוד לגדר הצפונית של הבית, אבקש להקים גדר אקטסטית קשיחה בגובה 6 מטר לפחות שתישאר ותתוחזק בצורה תקינה למשך תקופת הבניה ותקופת ההיתר, היינו 5 שנים נוספות לפחות. לאור העובדה שהמחסן המבוקש מיועד לשרת מסעדה שפועלת גם בלילות, צפויים מטרדי רעש רציניים באזור האחסון המבוקש. לאור הנ"ל מבקש להקים קיר אקוסטי בגבול הצפוני של מגרש שלמה המלך 30 (בתחום החצר של שלמה המלך 30) ולכלל אורך הבניה החדשה ועד לקו הרחוב. הקיר האקוסטי צ"ל בגובה של 3 מטר לפחות מעל למפלס שביל הכניסה של שלמה המלך 32.

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	לא מדובר בבניה חדשה שצמודה לגדר , מדובר בשימוש חורג בקומת קרקע בבית מס' 30. המסמכים נשלחו למתנגד ב-25/12/2025.	מומלץ לקבל חלקית

בהתאם למפורט לעיל, לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

ההחלטה: החלטה מספר: 5
ועדה מייעצת מספר 0010-25-15 מתאריך 01/01/2026

הועדה ממליצה להעביר לדיון בוועדת התנגדויות.
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, מירי אהרון, שם משולם.

תיאור הדיון צוות התנגדויותהמתנגדים: לא הופיעו.המבקשים: שלומי אפריאט, ערן ברנר עו"ד.

ערן ברנר עו"ד- קראתי את ההתנגדות, הוא יותר ביקש טפסים שחסרים, לא הבנתי את המהות של ההתנגדות. מדובר בבית אוכל, בית קפה עם רישיון עסק. ליד יש מחסן לפי דרישה ותנאי של משרד הבריאות כחלק מהפרשה הטכנית. מדובר במחסן חיצוני שאושר ע"י משרד הבריאות, ע"י שלום סער שהוא זה שמאשר את התוכניות. מדובר בערך כ- 30 מ"ר שמשמשים את בית האוכל, יש לנו את כל האישורים.

שלומי אפריאט- המקום הזה הוא נטו מחסן, אין שום בישול. אתה נכנס לשתי הדלתות זה מחסן אחד. מבחנתי שיבוא מישהו ברגע זה לראות. זה מחסן של קשות בלבד עם בקבוקי שתיה, אין שום בישול או רטבים. אני מוכן להתחייב בכתב שמשבע בערב עד למחרת בשמונה בבוקר המחסן נעול ואף אחד לא מתקרב אליו. אין שום סיבה שמישהו ילך לשם בלילה, אפשר להשאיר הכל במסעדה ומשתמשים.

ערן ברנר עו"ד- לא התקבלו תלונות או דוחות.

שלומי אפריאט- אם הייתי מקבל תלונה על רעשים או שפקחים היו באים, בחיים לא היתה לי שם תלונה, אף אחד לא בא אלי או פנה אלי. בעל הנכס חייב אותי להשכיר את המקום עם החניות, אני משלם על החניות כי אין לי מחסן אחר באזור. המחסן הזה עולה לי ביוקר אבל אין ברירה זה תנאי של משרד הבריאות.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 2**צוות התנגדויות מספר 0001-26-16 מתאריך 13/04/2026**

הועדה ממליצה לדחות את ההתנגדות בחלקה ולאשר הבקשה לשימוש חורג ממגורים בהיתר למחסן בקומת הקרקע, עד ליום 31.12.2031, בכפוף לתנאי בהיתר בהתאם להתחייבות בעל העסק "לא תתאפשר הכנסה והוצאה של סחורה למחסן בין השעות 19:00 עד 08:00".

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

לאחר דיון בוועדת התנגדויות המלצה לדחות את ההתנגדות בחלקה ולאשר הבקשה לשימוש חורג ממגורים בהיתר למחסן בקומת הקרקע, עד ליום 31.12.2031, בכפוף לתנאי בהיתר בהתאם להתחייבות בעל העסק "לא תתאפשר הכנסה והוצאה של סחורה למחסן בין השעות 19:00 עד 08:00".

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 29/04/2026:

רעיה גוטליבר- הבקשה היתה בדיון בוועדת התנגדויות. שימוש חורג לתוכנית ממגורים למחסן בשטח 29 מ"ר. המלצה לאשר ל-5 שנים עד 31.12.2031. יש להכניס תנאי להיתר לא לאפשר הכנסה והוצאה של סחורה למחסן בין השעות 19:00 עד 08:00.

חן אריאלי- לאחר ששמענו את הדיון בוועדת התנגדויות, אנו דוחים את ההתנגדות בחלקה ומאשרים את הבקשה עד 31.12.2031, בכפוף לתנאי של הכנסה והוצאה של סחורה בין 19:00 ל-08:00. נערוך שם סיור ללא תיאום.

ההחלטה: החלטה מספר: 4**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-26-17 מתאריך 29/04/2026**

עמ' 15

מידע: 24-00259 רישוי: 25-1623 ת.רישוי עסק: 71258

לקבל המלצת צוות ההתנגדיות, לדחות את ההתנגדות בחלקה ולאשר הבקשה לשימוש חורג ממגורים בהיתר למחסן בקומת הקרקע, עד ליום 31.12.2031, בכפוף לתנאי בהיתר בהתאם להתחייבות בעל העסק "לא תתאפשר הכנסה והוצאה של סחורה למחסן בין השעות 19:00 עד 08:00".